清代热河蒙旗的地契及其所反映的租佃关系

王玉海

The land contracts of the Mongolian Banner of Rehe were numerous and can be divided into three broad categories: rental contracts, mortgage contracts (dianmai) and sale contracts. These contracts reveal that Mongolian nobility and monks were the principal renters of banner land, altough Mongolian commoners also rented out a small amount of land. Han Chinese land merchants and "monopolists" (lantou) were the middlemen in the tenancy process and the major resellers of surface rights in land. Tenants were mostly Han Chinese peasants. Those who mortgaged land were mostly impoverished Mongolian owner-peasants and Han Chinese tenants. In the process of mortgaging land the price of tenancy rights steadily increased and the control of Mongolian banner land gradually fell into the hands of those who owned the tenancy rights.

清代热河蒙旗是指清代的卓索图盟和昭乌达盟各蒙旗，地域范围包括今内蒙古自治区赤峰市、辽宁省朝阳地区和河北省平泉县等部分地区，是清代内蒙古地区较早由牧区向农区和半农半牧区转化的地区之一。从本世纪初到三、四十年代，日本人在这一地区作了大量的调查，在他们的调查资料中，保存了大量有关这一地区的地契。这些地契种类多，数量大，对清代热河蒙旗复杂的租佃关系有较生动的反映。深入研究这些地契及其所反映的租佃关系，可以帮助我们了解清代这一地区深刻的社会历史变动。

一、清代热河蒙旗的地契

(一)数量、来源与时间范围

笔者所见到的清代热河蒙旗的地契共有 825 张，主要保存在《锦热蒙地调查报告》、《蒙地文契之例》、《热河省凌源县十五里堡土地惯行》、《热河省凌源县十五里堡土地关系调查报告》等日人调查资料中，在内蒙古档案馆中也有部分保存。其中《锦热蒙地调查报告》一书收存最多。该书共分上、中、下三卷，是日人在热河蒙地调查资料的汇编，1937 年由伪满地籍整理局编辑出版，主旨是为日伪在内蒙古东部地区的统治提供政策依据。《蒙地文契之例》是伪满民政厅旗务科于 1935 年编辑出版的，内中也收存了部分热河蒙旗的地契。时间范围从乾隆五年(1740)到宣统三年(1911)，其中历朝均有，尤以道光以后各朝为多。

(二)地契的种类

清代热河蒙旗的地契种类繁多，名目不一。按地契的表面形式划分有红契和白契，按地契的性质划分有租佃契约、买卖契约和典押契约。此外还有一些特殊种类的地契，如退契、退租契、赏契、分地契等。

1、红契和白契

红契是指押有蒙旗旗衙或扎萨克王府官印的地契，蒙语称为"Ularan gereči bičig"。在有些地区，也把押有闲散王公私印的地契称为红契，但这并不是严格意义上的红契。红契一般都用蒙汉两种文字书写，在有些旗还制定了书写样本。如喀喇沁右旗在乾隆年间就曾制定过一个红契样本，格式如下：

喀喇沁右旗印务处为发给红契事：兹有本旗属某某地方荒地一处，有佃民某某请领红契开垦耕种，按旗规每顷地粮租五大石，肥猪一口，谷草一百束。旱涝不等，如数交纳。每五年丈地一次，随弓长落，按亩纳租，步弓马力，公馆匀摊。为此发给红契为证。

东　　南

计开四至　至　　至　佃户姓名　　地亩数

西　　北

红契为凭　　某某若干亩

乾隆　年　月　日　　发

（蒙文略）[①]

红契在热河蒙旗的地契中只占少数，在825张地契中只有169张，约占总数的20%。作为地契的一种形式，红契具有以下一些特点：第一，由于红契一般是以旗衙或王府的名义发给的，因而使其又具有了土地证明书的性质；第二，红契中虽然各种内容和性质的契约都有，但尤以租契和揽荒契为多；第三，持有者多是汉族揽头（在蒙旗大面积包租土地的人）和地商（倒卖土地的商人），部分旗衙或王府的差民也是红契的持有者；第四，红契向外出租土地的数量一般都比较大，往往一纸红契就向外出租土地上千亩，甚至几千亩；第五，红契一般都收有押契钱，在佃户不能按时交租时，可以从押契钱中扣除；第六，红契须按规定年限验契换约。具体内容和样式见后附地契之例红契之一至三。

在红契中还有一种称为"执照"的土地证明书。这种证明书式的红契，是旗衙或扎萨克王公在赏给有功差民、旗务人员和寺庙等土地时，附带发给受赏者的，主要用以证明受赏者已获得了这类土地的永久使用权或不完全的所有权。具体样式如下：

翁牛特札萨克贝勒　为执照事今将达钦查干之地一段舍给莲花寺庙，以作香资经费，永远为业。计开四至：南至老哈河，西至海边，北至沙子，东至台吉包音德立格。四至分明，归庙耕种。日后不种，交回本旗，不准外卖。合行发给执照。

宣统三年三月一日[②]

白契是与红契相对而言的，是指那些没有旗衙或王府官印的地契，亦即一般蒙汉民之间私自订立的地契，蒙语称为"čaran gereči bičig"。白契在热河蒙旗的地契中占绝对的多数，在825张地契中有656张是白契，约占总数的80%。白契的出立者既有闲散蒙古王公贵族，也有蒙汉揽头、地商，还有一般蒙汉农牧民，持有者则多是蒙汉佃农。在白契中各类性质和内容的地契都有，其中尤以典押契和买卖契为多，特别是蒙汉佃农间典倒土地的契约占绝大多数。

2、租佃契约

租细契约在热河蒙旗习惯上被称为租契，蒙语称为"Düriyesün gereči bičig"。一张完整的

租契，一般都一式二份，出租者和承租者人手一份，早期的一般都用蒙汉两种文字书写，到后来，蒙文逐渐不用。租契所书内容，归纳起来不外以下几点：(1)立租契的双方、中见人、代字人及立租契的时间；(2)土地亩数、四至及租额(包括杂项)；(3)立租契双方应遵守的规则。

租契在热河蒙旗主要有两种：一种是在租契上写有“永远管业”或“永远为业”字样的永佃契约。持有这种契约的人即被认为获得了所租土地的永久使用权，亦即永佃权。永佃契约一般都收有押契钱。具体内容和样式见后附地契之例租佃契约之一“永佃契约”；另一种是不写有“永远管业”字样的普通租契，亦即不具有永佃性质的契约。样式见后附地契之例租佃契约之二“普通租契”。在这两种租佃契约中，第一种占大多数；并且随着时间的推移，第二种也逐渐向第一种转化。

3、买卖契约

买卖契约在热河蒙旗有各种称呼，其中最常见的有兑契、倒契和卖契三种。在光绪二十八年(1902)清廷放垦蒙旗前，蒙旗的土地买卖是被严格禁止的[3]，因而，买卖土地的双方为逃避清廷的处罚，在买卖土地时大多都不出卖所有权，而只出卖永佃权，亦即田面权。在契约上也多不使用卖字，一般均用兑倒二字代替之，故而产生了兑契、倒契、卖契等名目。

兑契、倒契和卖契在性质上是相同的，在内容上也大同小异。三者在契约中都规定了高于押契钱的兑、倒、卖价，有的甚至接近于地价。在兑、倒、卖价之外，还规定有地租额。兑、倒、卖价由倒卖者收取；地租有由土地所有者收取的，也有由倒卖者收取的。兑契、倒契和卖契的具体样式见后附地契之例买卖契约之一至四。

在买卖契约中，还有一种被称为顺契的契约。顺契是土地兑倒的一种形式，蒙语称为“Nere qalarsan gereči bičig”，直译为更名契。具体办法是：甲佃向乙佃兑倒土地，乙佃必声明土地原主或旗仓(蒙旗管理土地的机构)，“写立顺契，更名注册，方为有效”。否则，兑倒无效。写立顺契时，倒主须交纳顺契注册费，兑倒耕地交纳兑倒价的十分之一，兑倒房园基地，交纳十分之二[4]。自此，土地原主依顺契认地吃租，佃户执顺契为凭而种地，各无争执。顺契具体样式如下：

> 立写顺契文约人王万全因手乏不便，将自置房屋(一)所，地有三段，倒与安其顺名下居住耕种，永远为业。许种许倒，许立阴阳宅。有前契使过地价钱，今认地主交租公孙札大了[5]名下。交租粮差斗[6]按前契，永不打地，永不长租。房地四至有前契。有本地主弘(红)契可凭。
>
> (余略)
>
> 大清道光二十八年三月二十六日　　　　立凭[7]

4、典押契约

典押契在热河蒙地的名目最多，有典契、当契、押契、活契、死契和烂价契等名目。

典契和当契是指蒙古土地原主或具有永佃权的蒙汉佃农向外出典土地时订立的契约，二者在性质上是相同的，故而有时也合称为典当契。具体内容和方式是：典当者在向债主借钱时，根据所借金额的多寡，把一定量的土地在一定的年限内典当给债主使用，以抵消利息。在典当期限内，典当者不准回赎，债主须向典当者交纳少量的地租。典当期满后，典当者可以回赎。如不能回赎，债主可继续使用。

押契蒙语称为“Darulra gereči bičig”，是指债务人以土地的永佃权做抵押，向债主借钱，钱有利息，到期如本利还清，两无相干。如不能偿还，债务便成了典价，作为抵押品的土地便归债

主使用。

典押契根据内容和形式分为活契、死契和烂价契三种形式。

活契是指在契约中明确规定有“钱到许赎”的典押契，蒙语称为“Danǰilarsan gereči bičig”。基本内容是，所典押的土地在规定年限内不准回赎，期满后“钱到许赎”，如不能回赎，承典人可依据“典当千年活”的习惯法[8]，继续耕种，原主可“不拘年限”回赎，每年回赎的时间限于秋收后到清明播种前。样式见后附地契之例典押契约之一“活契”。

死契是与活契相对而言的，是指在契约中规定有过期不准回赎的典押契约。基本内容是，土地一经典押，到期必须回赎，倘过期一天，即不能回赎，永远归于债主名下。这种契约的典押价一般都较高，相当于兑倒价。死契在清代热河蒙旗的地契中比较少见，笔者仅见到少有的几则，现举一则如下：

立当契文约人勿吉苍因手乏无钱使用，今将莫古土东北梁熟地一段，计地一天(晌)有余，托中人说妥，情愿当与崔亮名下耕种，一种五年，秋后钱到许赎。于约不赎，永远耕种。苍(当)钱出价钱二十吊整，每天地小租钱一吊五百文，其钱笔下交足，分文不欠。恐口无凭，立字为证，过京(期)者不许抽地。

计开四至：东至吴姓，西至胡姓，南至本主，北至本主。

中见人　王庭　关存　知殿君

代字人　王琢

大清光绪二十年二月初四日　立[9]

由于死契条件苛刻，典押者不是在万般无奈的情况下，一般不会采取这种典押方式。但是，据日人及川三男讲，死契在清末的热河蒙旗曾一度存在，后在本世纪三十年代被取消，一律改为活契。[10]

烂价契也是典押契的一种形式。具体内容和方式是：土地原主或具有永佃权的佃农根据所借金额的多寡，把相应数量的土地以一定的年限典押给债主，在典押期间，债务人除收取一定量的地租外，其余所获，全归债主所有，以抵消债务。期满后，债务取消，地归本主。样式见后附地契之例典押契约之二“烂价契”。

除以上各种类型的地契以外，在热河蒙旗还有一些特殊类型的地契，常见的有以下几种：

(1)退契。退契是佃户在无力承种所租土地或无法按原定租差交租，把土地退回原主时所订的契约。具体内容和样式如下：

唐

立退地文约人刘占江三人因无力耕种，将地退回。此地坐落在东脑包山西坡，今因无力耕种，将地退回本主耕种，许倒许卖，不与退(主)相干。贤大爷程种为主，恐口无凭，立退契为证。

坤

(中见人与代字人略)

大清光绪六年三月十四日立[11]

(2)退租契。由于某种原因，为减少原地契中的地租额而修订的契约。一般分两种情况，一种情况是由于原租地地力下降或因某种原因受损，承租者要求减少地租；另一种情况是土地原主在无钱使用时，把地租的大部分一次性卖给承租者，为此修订地契，减少租额。具体样式见后附地契之例特殊文契之一“退租契”1—2。

(3)赏契。赏契是土地原主赏给他人地亩时所立或发给的一种证明书式的契约。发放者多是占有大量土地的蒙古王公贵族,受赏者多是他们的差民或家役。赏契大多属于红契。有直接赏给受赏者地亩的,如后附地契之例特殊文契之二"赏契";也有赏给一定量土地吃租权的,如下面这则赏契:

立赏小米差文约人本爷家哈为同子少爷鲍天祥母子,议将所有西山坡地小米差斗八斗半,又有河边地差六(文)四百文,情愿赠与本奴曾立母子二人名下收吃,永远为业。奴才无恩可报,敬小米一石。恐口无凭,立赠差文约为证。

(余略)

大清光绪二年三月四日　　　　立赏差文约人　　少爷鲍天祥立[12]

(4)分地契。分地契有两类,一类是同族或同家分家时所立的分地契约,一类是汉族揽头在合伙揽地后,分劈所揽土地时所立的契约。这类地契内容单一,一般只书写所分土地的四至、亩数、立契双方、中见人及立契时间。样式见后附地契之例特殊文契之三"分地契"1—2。

二、地契所反映的租佃关系

地契是土地所有者与使用者之间订立的土地使用契约,在清代热河蒙旗主要是租佃契约。这些契约对清代热河蒙旗的租佃关系有较为生动的反映。

首先,契约反映了清代热河蒙旗的土地租佃形式。从契约中我们可以看到永佃制在热河蒙旗十分普遍,是这一地区的主要租佃形式。在笔者所见到的825张地契中,可以确定为具有永佃性质的契约有683张,约占总数的83%。在翁牛特右旗,据说佃农具有永佃权的土地占压倒多数,在翁牛特左旗的察干套海一带,所有的红契都具有永佃契约的性质。[13]

关于永佃制形成的时间与途径,在契约中也有反映。笔者所见到的最早反映永佃制的契约是一则乾隆五年(1740)的倒契,说明永佃制至迟在乾隆初年就已在热河蒙旗出现,[14]至于更早的反映永佃制的契约,由于年代久远,或已遗失。关于永佃制的形成途径,从契约看主要有两种,一是通过订立永佃契约而形成的永佃关系,[15]一是通过土地的兑倒而形成的永佃关系。[16]

在热河蒙旗,与普遍佃农订立永佃契约的有两种人,一种是普通的蒙古贵族和在蒙地开垦的过程中分得了小块土地的蒙古箭丁与普通牧民。由于他们在一个相当的时期内不善于也不愿意经营土地,因此大多把土地以永佃的形式出租给了汉族佃农,在有些地区还形成了"不准增租夺佃"的习惯;[17]另一种人是在蒙古地区揽垦大面积荒地的揽头。他们凭借与蒙古王公贵族的关系和经济实力,从蒙古王公贵族或旗衙租揽大面积的荒地,然后再以永佃的方式转租给其他佃农。如下面的这则分劈土地的文契,即反映了这样一种情况:

立劈地文约人王揽头名下,因元宝洼劈出房身一段、沙荒四段(与)李太名下永远为业,共劈出价钱八十五吊正。其钱笔下当面交足,并不短欠。相(租)差归与官苍(仓)遂(逐)年交纳,制无杂差。四至开列(于)后,恐口无凭,立劈契为证。代租十二亩。

(余略)

道光四年二月十日

与订立永佃契约一样,在热河蒙旗通过兑倒土地与佃农结成永佃关系的也主要是以上两种人,一种是占地不多的一般蒙古贵族和普通蒙民,一种是以倒卖土地赚取高额利润的揽头和地商。前者占地不多,又不善农耕,往往在"手乏无凑"、"官差紧急"、"会经不凑"或"岁月饥馑"

等天灾人祸的打击下,将土地的使用权以绝卖的形式,出卖给蒙汉佃农,从而与佃农结成永佃关系。如下面的这则倒契即反映了这样一种情况:

立倒契文约人卢古于因当差不凑,今将自己福地一段,坐落札木来营子西,计地五亩,四至开后,自烦众人说妥,情愿倒与白艮哈名下耕种,永远为业,许倒许兑,穿井盖房,土木石相连,与置主自便,不与契主相干。同众人言明,倒价中钱八十四吊整,其钱笔下交足不欠。此系两家情愿,并无反悔。恐口无凭,立倒契为证。每年秋后共交钱租九百文,每亩钱租一百八十文,租无长落,地无长落。

(余略)

大清同治十二年十一月二十六日[18]

揽头和地商为赚取土地的兑倒价,除了以永佃的形式向外转租所租揽的土地外,还采取兑倒佃权的形式,倒卖土地的永久使用权。如下面的这则兑契:

立兑契文约人郭桐林今租自己曹家杖子北沟外熟地大小十段,沟里熟地大小六段,四至边荒任凭开种,许倒许兑。同本业主台吉九十五说允,情愿兑与马景云、郭天瑞二人名下耕种。言明地价钱一百六十吊整,其钱笔下交足,并无短欠。三面言明,每年秋后交租粮三石四斗,随牌打地,五年为期。每一天地秋后交租粮八斗,白面十斤,精米五升。添地长租,减地退租。此系三面言明,各无反悔,恐后无凭,立兑契为证。

(余略)

道光十五年十二月十二日(蒙文省略)[19]

此契虽然并未注明"永远管业",但从"随牌打地,五年为期"、"添地长租,减地退租"等规定来看,只要佃户不违约欠租,一般情况是可以永久使用的。特别是到后来,在类似的契约中又写进了"地增租增,永不欠租,永不撤地"的规定,[20]进一步明确了这类契约的永佃性质。

从上述情况可以看出,永佃制是热河蒙旗的主要租佃形式。与佃农结成永佃关系的除了蒙古人以外,还有汉族揽头和地商,他们既是土地租佃过程的中间人,也是佃权的主要倒卖者。

其次,地契反映了热河蒙旗的地权形态。从地契来看,向外出租土地的全部是蒙古人,其中蒙古王公贵族和僧侣贵族是土地的主要出租者。他们很少以"卖主"的身份,兑倒或出卖土地,而是以招垦的名义招佃揽种。红契、执照和书有"承揽字"字样的地契都是蒙古僧俗贵族出立的,一契动辄几百亩,甚至几千亩。如东土默特旗庆丰局在光绪三十一年一次就分两契租给广泰号土地四十顷,其中交纳钱租的十八顷,交纳粮租的二十二顷。[21]喀喇沁中旗法轮寺僧官格各中乃等一契就向外出租土地十二顷。[22]而一般蒙古箭丁和普通牧民向外出租土地的数额却非常小,一般只有几亩或几十亩。如道光年间土默特右旗的一个蒙古人,共向外出租土地二十六亩,却分别坐落在五个地方。[23]蒙古人以外,除了少量下嫁蒙旗公主的陪嫁旗人,汉人或其他族的人几乎没有向外出租土地的,这说明蒙旗的土地主要由蒙古人占有,特别是由蒙古王公贵族占有。与此相反,承租土地的却主要是汉人,特别是汉族农民,他们是土地的主要承租者。

同时,地契也向我们展示了清代热河蒙旗地权形态的变化情况。众多的典押契约和买卖契约表明,热河蒙旗的土地典卖十分普遍而且频繁,地权形态始终处在一种动态的变化之中。在热河蒙旗,典卖土地的主要有三种人,一种是破产的蒙古自耕农和具有小块土地永佃权的汉族佃农,他们多在"手乏无凑"或"无钱使用"的情况下,把土地的永佃权典卖出去,每一次典卖,都标志着他们的破产;另一种人是没落的蒙古贵族,他们收入日渐不足,却又要大肆挥霍,所以也往往典卖佃权,换取货币。如喀喇沁右旗的一个自称为"西衙门朝二太爷"的贵族,就曾因

“无钱使用”，出卖土地的永佃权；[24]第三种人是那些专门倒卖土地赢利的地商，他们以低价典进买进，以高价典出卖出，从中赚取高额利润。

热河蒙旗的土地典卖虽然只是使用权亦即佃权的典卖，并不涉及土地的所有权亦即租权，但是，由于一般蒙古贵族和普通蒙民在典卖土地的使用权时，采取了多收典卖价、少收地租的方式，从而提高佃权的价格，变相出卖租权。如下面这则契约，即反映了这样一种状况：

> 和
> 立倒契地文约人白良　兄弟二人因手无钱使用，今将本身差地一段，坐落大道
> 均
> 东，自烦中人说允，情愿倒与左铭名下耕种，永年（远）为业……同中言明倒价京钱一百零三吊文，其钱笔下交足不欠，每年秋后交纳钱租一吊五百文，此系三面言明，两家情愿，各无反悔。恐口无凭，立倒契文约为证。
> （余略）
> 光绪二十七年十二月初八日[25]

在热河蒙旗，租价一般是租额的 3 至 6 倍，而在这则倒契中，倒价则高于地租额 68.6 倍，如果取租价的最高指数，则倒价高于租价 11 倍强，如果取最低指数，则倒价高于租价 22 倍多。不仅如此，具有永佃权的蒙汉佃农在兑倒土地的过程中，也不断提高佃权的价格，如下面的这则倒契：

> 立倒契地文约人郭全宝，因当差不凑，今将自置马架子北山坡熟地，其地……四至分明，计数六亩，今烦中人说妥，情愿倒与耶明财名下耕种，永远为业。言明倒契价钱四吊二百文，其钱当面交足不欠，恐后无凭，立倒契为证。此系两家情愿，各无反悔。别无杂项，按每年交租子钱每亩七十文，吃租敖德。
> （余略）
> 大清道光七年十月十五日立[26]

在这则倒契中，倒价高于地租额 10 倍，取租价的最高指数，租价是二吊五百二十文，倒价则高于租价 1.7 倍，取最低指数，则倒价高于租价 3.4 倍。在热河蒙旗的地契中，更有倒价高出租额百倍有余者，如后附地契之例买卖契约之一所举的那则“兑契”，兑价是五十二吊五百文，租额是五百文，兑价高出租额 105 倍，高出租价 17.5 到 35 倍。典卖价的提高，也就是佃价的提高，佃价的提高和地租额的降低，就意味着佃权亦即田面权的提高和租权亦即田底权的降低。这样，随着田面权的典卖和典卖价的不断提高，蒙旗的土地实际上被逐渐控制在佃权所有者的手中。

第三，地契反映了热河蒙旗的地租剥削状况。从地契看，热河蒙旗的地租主要分为实物地租和货币地租两类。实物地租是地租的基本形态，在早期的地租中，绝大部分是实物地租。乾隆年间，每顷地的地租正额一般都在三石至十石左右，其中尤以五石为多。正额之外，还有杂额，包括猪、草、马料、小差银等，一般每顷地收猪一口，六十斤左右，合钱三千文（以后有所增加，有至五千文者），马料一斗，细米一斗；草一至二百束，小差银五百文，[27]几项算到一起，约折钱四千文到五千文，折粮二石左右。[28]与正额加在一起，租额在五石至十二石之间，与同时代的承德附近相较，租额降低。[29]但是，到了嘉庆以后，地租额却有所增加。嘉庆年间，地租的正额每顷已不低于五石，道光咸丰年间，每顷正额最少也在七、八石以上。同治以后，实物地租多改征货币，每顷正额最低均在二十吊以上，折粮十石以上。[30]

货币地租在热河蒙旗出现比较早，乾隆初叶就已存在。每亩征粮 0.08—0.09 两之间。大多限于蒙古王公征收。如喀喇沁左旗，在乾隆十七年(1752)，扎萨克王府的地租有 75% 是征收货币的。[31]但就热河蒙旗的大多数地方而言，在嘉庆以前，还主要是以征收实物地租为主。嘉庆以后，随着货币经济的发展，货币地租的比例在地租中逐渐增加，首先是把杂额中的猪、草、马料、细米之类的实物折合成了货币，因此，在嘉庆以后的地契中，关于征收猪、草、马料等的记载就几乎不见了，偶尔出现，也是"猪、草合若干文"的字样。道光以后，许多正额的租粮也开始折合成钱租征收，如敖汉旗官家地一带的官仓地就经清廷裁定，一律改为钱租，每亩合中钱 132 文。[32]在有的地方还立下了改钱租契约。如下面的这则契约：

立改钱租契文约人台吉捷力桑卜、叔兄图司拉尺王勒因年饿用不足，将先祖租与敖汉波洛南北上下地土……差管事人那思来与地户商议明白，将每年所吃蓁思忠名下租粮三石五斗，小差在内，并蓁思聪名下租粮三石七斗，小差在内，除尹姓交租九斗，差钱一吊八百文，草九束，净租二石八斗，通共租粮六石三斗。同众人说妥，情愿改作钱租，永远为业。言明共合押契钱二百三十九吊四百文，其钱笔下交足。言定历年秋后交租共二十二吊零五文。

(余略)

道光十七年十二月二十四日。[33]

货币地租与实物地租一样，在有清一代，也是呈上升趋势的。乾隆年间每亩约征八、九十文，嘉庆年间约征一百文左右，道咸年间每亩征一百至一百六十文，同治以后每亩大多征二百文左右。地租额的上升，表明地租剥削在这一地区的加重。

以上，是笔者对清代热河蒙旗的地契及其所反映的租佃关系所作的初步探讨，限于文章篇幅，也由于自己的学识所限，这种探讨显然是十分概括而粗疏的，其中不当乃至错讹之处尚企读者批评指正。

附：地契之例

(一)红契

之一：

喀喇沁王旗益裕仓为发给红契事：照得白代仓属下于家杖子等处熟地，向来每顷应交租粮郡斗五大石，细米、马料、柴草、猪只同(共)合钱六吊六百文。兹因年景歉荒，众佃恳请以(已)办六年不纳租粮。每顷原交办价钱三十四吊，小差钱九吊五百文，步工马力钱二吊五百文，自宣统二年春起七年秋后年满价烂，八年春杖(丈)地，随弓长落，按照旧例交纳。每届杖(丈)地之期，公馆诸费，众佃备办。花名地数开列于左，为此发给红契存照。计地十六顷七十七亩九分。

(余略)

宣统元年七月十一日[34]

之二：

立招募地户开荒文约人蒙古吏员同箭丁应役办事人张八　　　土门奉王爷均(钧)谕将境内年十家子东沟荒场一段，地名大房身，东西南北长宽七百余步，凭中说合写于李盛玉名下共同开垦耕种。言明五年秋后打地，六年秋后纳租，按每顷交纳租银九两，每两合钱一吊八百文……小差银五钱，合中钱九百文，别无杂项。押契中钱三百六十一(文)，笔下交足……如有他故违碍，由中见说合人公议责罚，永远为证。

(余略)

乾隆五十九年十二月十三日[35]

之三：

驸马贝爷有莲花山地户祖父开垦熟地一处，租与揽头韩烟地户人等耕种，五年打地更牌，共计地二百二十一天(晌)三亩零八厘三毫。每天地租钱六吊三百五十文。将地拨与揽头二十天，又揽与老刀庙香火地十五亩三分三厘，下剩竟(净)纳租地一百九十九天七亩七分五厘三毫，一年共合租钱一千二百六十八吊五百七十四文。春秋二季交纳。春一半三月初一日，秋一半十月，揽头送到府。如交租不到，罚银一百两。言明租钱八十二文钱。恐后无凭，立纸存照。

总管　扎兰白进福　梅勒付世芳　章京王圣史　收获王继光

中见人　梁可盛　孙德义　张全德

先生　刘云　催头　章京白言挠力

代字人　楚廷伯

大清道光四年三月三十日(蒙文省略)[36]

(二)租佃契约

之一："永佃契约"

立租契文约人那立撤因无钱使用，今将河南山嘴子有地一段，东至拉立计地边，西至小沟，南至石砬子，北至白沟地边。自烦中人说妥，情愿租与李山河名下耕种，永远为业。土木相连，任其自便，于(与)去主无干。当日使押契钱六百文，每年秋后交租钱三十文，恐口无凭，立租契为证。

中见人　文士素

代字人　李俊德

大清咸丰十年正月九日　立[37]

之二："普通租契"：

立租种旗地佃民王有德今租到公爷案下荒地四顷四十亩，定租每顷每年交租粮五大石，猪一口，草二百束，小差银五钱。开垦三年以后，按亩交租，旱涝不等，如数交纳。佃户如外走缺租，有揽头一面承管。为此立租地文约为证。

中人　张文有　刘文祥　郭福

乾隆四十三年三月十八日　王有德　立

(蒙文略)[38]

(三)买卖契约

之一："兑契"

立兑地契文约人苇(芦)发有因手乏不便，今将自置熟地一段，计地叁亩有余，坐落西十五里堡庙西，自烦中人说妥，情愿与张廷冻名下耕种，永远为业。言明兑价中钱五十二吊五百文，其钱笔下交足，每年秋后中钱钱租五百文。盖房川(穿)井，羊(立)阴阳二宅，土木石相连，由置主自便，不于(与)契主相干。系两家情愿，各无反悔。恐口无凭，立字为证。

大清咸丰元年十一月二十五日　立契人　芦发有

(余略)[39]

之二："倒契"

立倒地契文约人蒙古章吉白音吐莫因手乏无凑，今将自荒地一段，计地一顷零五亩自托中人说妥，情愿倒与罗尔兴名下耕种，永远为业，由其自便，不与倒主相干。同众言明，共倒地价东钱五十二吊五百文。其钱笔下交足，并不短欠。此地共合租子九吊五百文，并无杂差。此系两家情愿，各无反悔，恐口无凭，立字为证。日后若有蒙民争论，有倒主一面承管。

(余略)

乾隆五年十月二十日[40]

之三:"卖契"

立卖契文约人嘎拉的因发(乏)不便,今将自己本身地一段,地坐落自(四)到分明,西至布刺,北至呢西,东至买主,南至布刺。自烦中人说妥,情愿卖与饱和吐名下耕种为主,永远为业。土木相连,由买主自便,不于(与)卖主相干。言明卖地价钱二十一千钱,每年秋后交租钱一千钱,此系两家情愿,各无反悔,恐口无凭,立卖契存证。

(余略)

同治十四年十月十二日　　立[41]

之四:兑、倒、卖契中非倒主吃租之例

立卖契约人冯德蓝因手乏不便,今将自己大庙河南关家地一段,其地四至:东至南半截至张行成,北半截至张万金,西至张凤鸣,南至山根,北至大道,四至分明。亲烦中人说允,情愿卖与耿君名下耕种,永远为业。同众言明,卖价京钱一百四十吊,其钱笔下交足,分文不欠。此系两家情愿,并无反悔,恐口无凭,立卖契为证。

每年交租一石八斗八升　关玉珍吃一石一斗,关玉英吃七斗八升

中见人　李万禄　段明魁　李珍

代字人　张连祥

大清光绪二十三年十一月二十六日　　立卖契文约人　冯德蓝[42]

(四)典押契约

之一:"活契":

立钱到许赎文约人四力卜因差不便,今将自己南洼地一段六亩,南至买主,北至郑姓,东至道,西至道,四至分明。今烦中人说妥,情愿典于崔明宝名下,耕种三年许赎。每年交钱租六百文,言明地价钱十八吊整,其钱笔下交足不欠。恐后无凭,立钱到许赎文约存照。赎地之日,春前秋后。钱无利息,地无年限,种地交租。

(余略)

同治十年四月初四日　　立[43]

之二:"烂价契":

立烂价地契文约人巴达尔福因差不凑,今将自种福分地四十五亩,坐落小木营子,东至荒界,西至本主,南至水沟,北至河套,四至分明。自烦中人说允,情愿将地兑与赵洪喜名下耕种,烂价五年,自光绪十二年春起,至十六年秋后为满,年满价烂,地归本主自种。同中言明,烂价地中钱一百吊文正,其钱当交不缺。每年秋后交纳钱租每亩二百文,共交租钱九吊文。别无杂项,两家情愿,各无反悔。恐口无凭,立烂价地契为证。

中人　白文宝　朱玉

代字人　杨得林

光绪十二年二月十一日　　巴达尔福　立[44]

(五)特殊文契

之一:"退租契":

1、由地力下降而立的退租契约:

立退地租差文约人永海同舅爷田福所吃地户杨兆凤名下小河涯营子南地一段,先前每年按六十亩交纳,因光绪九年大水冲去三十八亩。观(现)烦中人说妥,退去租差三十八亩,同中人言明,按二十二亩交差。同中人说合言明,退去差钱三吊正,其钱笔下交足不缺。此租差对于孙家交纳十亩。立契一(以)后,每年案(按)十二亩交纳租差,老庙斗交。此系两家情愿,并无反悔,恐口无凭,立退契为证。

对契合同　中见人　段兴　李祥

　　代字人　　苏英

大清光绪二十四年九月十八日　　立退租差人　　王永海[45]

2、由土地原主一次性卖却而立的退租契约：

立退租契余庆堂台吉宝瑞同近亲吴秉德、姚广茂因手乏不凑，今将自己所吃郭振明名下地租二十吊五百文，退去二十吊，变钱九十六吊，其钱笔下交足，分文不欠。同众言明，永远为业，以后任其出入，不与余庆堂相干。所余五百文，遂（逐）年交纳。此系两家情愿，各无反悔。恐后无凭，立文约存证。

（余略）

大清光绪三十四年五月二十八日[46]

之二："赏契"：

立赏原租文约人小城子战大爷府坐落他卜罗洼上马架子荒地中一段，计数五亩，因毕树在府当差多年，忠正可嘉，孚慰劳起见，赏给名下坐（作）房身。子孙永远耕种，安阴阳二宅、栽树穿井，自种无租外，有原租地五十五亩，自种无租，由其自种自吃。恐后来子孙有搅扰事，为此立赏契文约存证。

（余略）

嘉庆二年三月初三日[47]

之三："分地契"

1、因分家而立的分地契约：

立分地文约今将家东河套熟地一段计地二十天（晌），自烦亲族人说妥，将自己福分地分与吉力战名下耕种，永远为业。倒卖自己任意自便，不与族中相干。情愿各无反悔，恐口无凭，立文约为证。

计开四至　东至大河　西至大泉眼　南至柳子地　北至刘姓

中见人　哈力稚招　金木招　德福

代字人　陈起明

道光四年冬月初五日

（蒙文略）[48]

2、搅头的分荒契约：

立分东山荒地契文约人郭、刘、郝三姓，均分东山荒地一处，郭刘两家应（分）西面，计开四至，东至三道梁子流水沟为界，西至东山根为界，南至大道，北至梁子沟底为界，四至分明。郝姓应分东面，计开四至，东至道，西至三道梁子流水沟为界，南至道，北至黑山沟子分水岭为界，四至分明。恐有正伦（争论），立分契为证。

（余略）

道光三年八月二十一日[49]

---

①《锦热蒙地调查报告》中卷 1110 页。

②《锦热蒙地调查报告》上卷 692 页。

③《光绪大清会典事例》卷 979 对蒙旗土地的买卖有严格的禁止规定。

④《锦热蒙地调查报告》中卷 1116 页。

⑤原文如此，语意不明。

⑥差计是指当时通用的平泉官斗。

⑦《锦热蒙地调查报告》中卷 834 页。

⑧（日）押川一郎《热河省凌源县十五里堡土地惯行》第 43 页。满洲日日新闻社印刷所，1935 年。

⑨《锦热蒙地调查报告》上卷 80 页。

⑩（日）及川三男《热河蒙旗概要》第 24 页。伪满热河省公署民政厅旗务科，伪康德三年（1936）二月出版。

⑪《锦热蒙地调查报告》下卷 1764 页。

⑫《锦热蒙地调查报告》上卷 533 页。

⑬《锦热蒙地调查报告》上卷 398、587 页。

⑭《锦热蒙地调查报告》下卷 2007 页。

⑮见后附地契之例租佃契约之一永佃契约。

⑯见后附地契之例买卖契约之一至四。
⑰周宪章修、宫葆廉纂《凌源县志》卷头三“纪略”，1947年油印本。
⑱押川一郎《热河省十五里堡土地关系惯行》。
⑲《锦热蒙地调查报告》上卷346页。
⑳《蒙地文契之例》。
㉑《蒙地文契之例》。
㉒《锦热蒙地调查报告》下卷1740页。
㉓《锦热蒙地调查报告》上卷315页。
㉔《锦热蒙地调查报告》中卷885页。
㉕《锦热蒙地调查报告》下卷1731页。
㉖《锦热蒙地调查报告》中卷1014页。
㉗参见后附地契之例。
㉘从同时代地契看，每顷地或征粮四至五石，或征银九两，故知四千文约合粮二石左右。
㉙当时承德附近的地租额一般都在十五石左右。及川三男《热河蒙旗概要》第25页。
㉚需要注意的是，考察地租额的增长情况，只能从租佃契约中考察，而不能以典卖契约为据。
㉛(日)天海谦三郎《旧热河蒙地资料二则》，伪满满铁调查局，昭和十八年(1943)版。
㉜《锦热蒙地调查报告》下卷2103页。
㉝《锦热蒙地调查报告》上卷352页。
㉞内蒙古档案馆所藏档案。
㉟《锦热蒙地调查报告》中卷1074页。
㊱《锦热蒙地调查报告》上卷327页。
㊲《锦热蒙地调查报告》中卷1104页。
㊳《锦热蒙地调查报告》中卷1110页。
㊴伪满地籍整理局《热河省凌源县十五里堡土地关系调查报告》。
㊵《锦热蒙地调查报告》下卷2007页。
㊶《锦热蒙地调查报告》下卷1770页。
㊷《锦热蒙地调查报告》上卷548页。
㊸《锦热蒙地调查报告》下卷第1792页。
㊹《锦热蒙地调查报告》中卷1111页。
㊺《锦热蒙地调查报告》上卷532页。
㊻《锦热蒙地调查报告》上卷194页。
㊼《锦热蒙地调查报告》下卷1737页。
㊽《锦热蒙地调查报告》上卷349页。
㊾《锦热蒙地调查报告》上卷492页。

(作者王玉海：内蒙古大学蒙古史研究所副教授　　邮编010021)